



ÅRSREDOVISNING

2015

**HSB BRF
PIGGVAREN
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28 april 2016 kl 18.30.

Lokal: Föreningslokalen

Vi bjuder på fika.

Välkomna!

Styrelsen

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd och närvarolista
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden
13. Beslut om antalet styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisorer
16. Byte av extern revisor
17. Val av valberedning
18. Val av HSB-fullmäktige
19. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
20. Information av föreningens styrelse
21. Avslutning
22. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Piggvaren 12 vilken innehåller 53 lägenheter.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Linnégatan 3A – 3E

Föreningen har tillgång till 55 öppna parkeringsplatser. Föreningens 53 bostäder fördelar sig enligt följande:

13	2 r o k
33	3 r o k
5	4 r o k
2	5 r o k
53	

Föreningens byggnad färdigställdes år 2007 och inflyttning skedde fr o m 1 april 2007.

Total lägenhetsyta	4 914,5 kvm
Medellägenhetsyta	92,7 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2015 i Brf Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 32 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Anders Carlquist
Vice Ordförande	Allan Aulin
Sekreterare	Anna Axtenius
Ledamot	Kristina Frick
Ledamot	Sven Bergwik
Ledamot	Eva Forland
Ledamot	Bodil Hagström
Utsedd av HSB	Barbro Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Forland, Sven Bergwik och Kristina Frick.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

Firmatecknare, två i förening.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer från föreningen har varit Sven-Åke Hedlund och Gert Nilsson.
Därutöver revisor Lisa Stensson från Ernst & Young AB.

Valberedning

Föreningens valberedning har utgjorts av Britt Jönsson, Eva Malmström och Marianne Stalbohm-Stieger med Marianne Stalbohm-Stieger som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd är Julia Ivanovski från HSB.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning sköter Severins Bygg & Fastighetsservice (SBF) . Vi kommer att se över trädgårdsavtalet med Severins. En arbetsgrupp har tagit fram ett förslag till ny arbetsordning. I början av 2016 kommer en genomgång med Severins att göras beträffande av skötseln av trädgården.

Städning

Ett nytt städavtal tecknades med HSB. Städningen kommer numera att ske varje torsdag.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 73.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet avslutade lägenhetsöverlåtelser har under året varit 2.

Väsentliga händelser under året

De boende har under våren 2015 inventerat kvarvarande fel i sina lägenheter. Syn av felen i lägenheterna och allmänna utrymmen har gjorts under våren 2015. I fortsättningen skall fel som upptäcks i lägenheterna noteras av medlemmarna och tas upp vid ny syn av besiktningsman 2016 och 2017.

Extra stuprör, mellan befintliga stuprör, har satts upp. Vattnet avleds med nya hängrännor placerade i underkanten av plan 2. Hängränorna mynnar ut på sedumtaken. Efter klagomål har avloppen vid sedumtaken försetts med perforerade plåtrännor.

Besiktning av balkonginglasningarna gjordes under våren 2015. Den beställdes av HSB för att klargöra status på inglasningen. Besiktningen utfördes av Bramnert Byggnadadministration AB. Fel som upptäcktes åtgärdades av Bygg Performance AB.

Förhandling som har förts med HSB om ersättning av förtida installation av nya mätare för värme och vatten avslutades under året. Ersättningen blev 77 000kr.

Förhandlingar med HSB har förts angående lösning av problemen med läckande takrännor, inglasning av balkonger, balkongläckage, fläktarna m m. Åtgärderna sker inom ramen för garantireglerna.

Spolning av avloppen har skett för 7 lägenheter enligt den överenskommelse som gjorts med HSB vid renovering av avloppen. Övriga lägenheter spolas vart 5:e år. Den första spolningen av alla lägenheter gjordes 2013. Alltså ska alla avlopp till lägenheterna spolas 2018.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK utfördes under slutet av 2014 och protokollen visade att ventilationen av lägenheterna var godkänd. Det godkända OVK protokollet har lämnats till myndigheterna.

Under våren utförde Evu Energi & VVS utveckling AB en energideklaration av fastigheten. Energiprestanda (EP) är 113kWh/m². Vi har hamnat i energiklass E. En sammanfattning av energideklarationen finns uppsatt i varje trapphus.

OVK av ventilationen i föreningslokalen gjordes under våren 2015. Den blev inte godkänd på grund av för hög ljudnivå. Vid åtgärdsrådet med HSB beslutades att HSB ska åtgärda problemet med den höga ljudnivån. Det visade sig att ett fläktbyte var nödvändigt. Ny fläkt installeras under feb – mars 2016.

Blästring och ommålning av adressskyltarna A – E gjordes under sommaren. 3:orna fick vi själva klistra på efteråt.

Ett åsknedslag, som inträffade i slutet av augusti, slog ut elektroniken som låser upp dörrarna i trappa A och B med tagg. Det tog flera veckor att ersätta det utslagna kortet. Kostnaden blev drygt 30 000 kr, men vår fastighetsförsäkring täckte 2/3 delar av kostnaden.

En dag i september arbetade en grupp damer med att plantera tulpanlökar med mera i den hårda jorden under träden vid gräsmattan. Resultatet visar sig till våren 2016.

Styrelsemötet i oktober började med den årliga besiktningen, varvid man fann fastigheten i gott skick.

Följande åtgärds punkter noterades:

- Förråd lgh 11, fukt golv. Kollas upp.
- Expansionskärlet i källaren ska besiktigas.
- Taket på vån 5 ska rensas.
- Plåtarna utanför miljöhuset bör bankas ner och fästas vid marken.
- Stenläggningen på södersidan av huset fläckig. Kolla om Mark&Miljö kan högtrycksspruta.
- Bänkarna utanför huset bör behandlas.
- Mattorna i entréerna ses över. Byte i framför allt D-trappan.
- Häcken ut mot Linnégatan bör klippas ner rejält för att förbättra sikten vid utkörning från parkeringen.
- Kantplattorna, vid framför allt handikappgången, har förskjutits.

Ny belysning med LED armatur har installerats på parkeringarna under hösten. Den ersätter den gamla nergrävda belysningen, som inte blev godkänd vid synen våren 2015. Den gamla belysningen är bortkopplad och ska inte orsaka fler jordfel. Markeringarna på parkeringsplatserna har också målats om.

Beskärning av Lindarna längs Linnégatan och körsbärsträdet vid parkeringen Polgatan utfördes under hösten.

I mitten av oktober fick föreningen besked om förlängd garanti på fönsterdörrarnas fixspanjolett/låshus t o m 2016-05-15. Dock ska vissa villkor vara uppfyllda för att garantin ska gälla.

Anslagstavlor i trapporna B – C ersattes med större tavlor. De gamla återanvändes till att förlänga tavlor i trapporna D – E. A-trappan har redan en stor tavla.

Vid sista styrelsemötet beslutade styrelsen att fuktmätning och kontroll av fasaden skulle göras. Företagen FuktCom AB anlätades för att göra en inledande kontroll. FuktCom AB har fått samtliga ritningar på huset och kommer att utföra ritningsgranskning och fuktteknisk rådgivning vid utredning av 1-stegstätade fasader. FuktCom AB återkommer med förslag och kostnader i början av januari 2016.

2016-06-30 löper bindningstiden för två lån ut. Det ena lånet är på 7,5 mkr placerat hos Nordea, det andra på 12,5 mkr hos SHB. Styrelsen tog beslut om att öka amorteringen på 12,5 milj. lånet från 150 tkr till 300 tkr.

Information

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år. Information finns nu också på Brf Piggvarens hemsida. Domännamnet piggvaren.se är registrerat hos Loopia AB. Hemsidans adress är www.piggvaren.se. På hemsidan finns bl.a. en bokningskalender där uthyrning av lokaler har markerats. Rättighet att boka lokal har vicevärderna, som också sköter debitering av avgifter.

Berättarkvällar och andra aktiviteter

Nya arrangörer till berättarkvällar efterlyses.

En grillafton i juni blev blöt, alltså regn. Grillen placerades under tak i gattet mellan A och B – trappan. Ett 40-tal gäster dukade upp i föreningslokalen och Lennart underhöll med dragspelsmusik.

Oktoberfesten har blivit tradition och den 23 oktober samlades vi i föreningslokalen. Mängder med korv, potatissallad och öl konsumerades.

Vår sedvanliga julfest, i år den 16 december, samlade många glada boende i föreningslokalen. Där fick vi avnjuta jullandgång, öl och snaps mellan snapsvisorna, som ackompanjerades av Lennart på dragspel. Som vanligt avslutades julfesten med utlottning av fina vinster som samlats in av föreningens medlemmar.

Måndagseftermiddagarna i vinterträdgården är också mycket uppskattade och ett tiotal personer brukar samlas där för en pratstund och lite fika. De deltagande turas om att bjuda på detta.

Vid vicevärdens onsdagsöppet på kontoret, varje jämn vecka, ventileras glädjeämnen och bekymmer. Vanligtvis håller en representant från styrelsen kontoret öppet övriga onsdagar.

Det finns en canasta-grupp, som träffas en gång i veckan i föreningslokalen.

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm en gång i månaden i föreningslokalen.

En kväll i veckan dansas Zumba i föreningslokalen.

Motionsrummet

En ny motionscykel har inköpts till motionsrummet.

Gästlägenheten och föreningslokalen

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Även föreningslokalen har varit uthyrd ett antal gånger.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2008 och uppgick under året till 726 kr/kvm. Under budgetmötet 2014 beslutades att juli 2015 kommer att bli en avgiftsfri månad. Byte av programvara hos HSB gjorde att de första avierna blev felaktiga, avgiften för juli fanns med. HSB kunde dock skicka ut nya avier i slutet av juni med den avgiftsfria månaden. Under budgetmötet 2015 beslutades att sänka årsavgiften med 10 % och att januari 2016 ska vara en avgiftsfri månad. Så blev det också. Årsavgiften 2016 kommer då att bli 599 kr/m².

Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 7 platser outhyrda 2015-12-31. Fyra platser var reserverade som gästparkering och en som handikapparkering.

Ekonomisk ställning och resultat

Lånet på 7 500 000 kr "Nordea Hypotek" med rörlig ränta 1,7 % omsattes 30 juni 2015. Nordea Hypotek hade lägsta räntan. Bindningstiden valdes till 1 år och fast ränta 0,6 %. I slutet av hösten 2014 beslutade vi att binda räntan på lånet 26 676 000 kr "Stadshypotek" med ränta 3,14 % i förtid. Efter diskussion med banker beslöt vi att anta Handelsbankens erbjudande om räntesäkring av lån till ny ränta 1,82 % och bindningstid 2015-04-30 – 2019-12-01.

Föreningen har 2 lån som ska konverteras juni 2016. JLL (f.d. AGL) kommer att upphandla nya lån. Det ena lånet är på 7,5 mkr "Nordea Hypotek" och det andra på lånet på 12,6 mkr "Stadshypotek". Lånet på 12,6 mkr amorterar vi med 150 tkr per år. Styrelsen har beslutat att öka amorteringen till 300 tkr. Offert kommer att skickas till oss 2016-04-14.

Tidigare gjordes upphandlingar av lån med AGL, men bolaget köptes upp av den internationella fastighetskonsulten JLL i slutet av 2015. JLL är en global fastighetskonsult med över 58 000 medarbetare i 80 länder.

Följande information är från HSB Finanswebb:

JLL konkurrensutsätter slutförfall på lån och nyupplåningsbehov. Den slutgiltiga räntan är dock inte allt, de hjälper även till med rådgivning kring strukturering av er låneportfölj, ränterisk, finansieringsrisk, nyttjandet av säkerheter, avtalsfrågor och mycket mer. Samarbetet medför att er förening får möjlighet till liknande rådgivning som framgångsrika fastighetsbolag.

Budgeten för 2016

Vid budgetmötet hösten 2015 beslutade vi att sänka årsavgiften med 10 % och att januari 2016 ska vara en avgiftsfri månad. Årsavgiften bostäder 2016 blir då 599 kr/m². Detta kommer att ge ett bokföringsmässigt negativt resultat på drygt 780 000 kr. Detta beror på att avskrivningen nu är linjär och inte progressiv som tidigare.

2016

ÅRETS INBETALNINGAR

Årsavgifter bostäder (11 månader)	+ 2 944 498
Övriga inbetalningar	+ 707 308
ÅRETS INBETALNINGAR	+ 3 651 806

ÅRETS UTBETALNINGAR

2016

Personalkostnader	- 71 500
Fastighetsskötsel och städ	- 438 500
Reparationer	- 150 000
Taxebundna utgifter	- 795 000
Övriga utgifter	- 89 000
Förvaltningsarvoden	- 127 000
Övrig drift	- 94 412
Planerat underhåll (enligt underhållsplan)	- 99 000
Fastighetsskatt	- 66 000
Avskrivningar	-1 274 000
ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT	- 3 204 412

UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL

2016

Ränteintäkter	+ 14 000
Räntekostnader	- 1 042 000
ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL	- 1 028 000

SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR

- 3 053 252

Resultat efter finansiella poster	- 580 606
Avsättning till yttre fond enligt plan	-300 000
Disposition ur yttre fond	99 000
Förändring yttre fond	201 000
Fondbehållning	1 474 000
Resultat efter fondavsättning	- 781 606

Fondbehållningen 1 474 000 kr motsvaras inte av några verkliga pengar. Detsamma gäller avskrivningar på 1 274 000 kr som inte är en verklig kostnad. Att resultatet blir -781 606 beror på avskrivningarna 1 274 000 kr, men det positiva kassaflödet gör att vi kan sänka årsavgiften för 2016.

Enligt ett gemensamt förslag från de stora bostadsrättsorganisationerna och FAR (föreningen för auktoriserade revisorer), bör redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar förenklas och förbättras.

Förslagen, innebär att dagens system med avskrivningar och fonderingar tas bort, samtidigt som de ersätts med ett regelbundet sparande baserat på fastighetens skick, dvs. i regel efter en underhållsplan. Förslagsställarna vill med andra ord också se ett system med krona in och krona ut och då blir det intressant att uppskatta kassaflödet.

Beräknar vi kassaflödet blir årets inbetalningar den samma som ovan, men årets utbetalningar blir 1 930 412 kr. Årets utbetalningar för kapital ska ökas med amorteringen 225 000 kr och blir 1 253 000 kr. Summering av beloppen ger ett kassaflöde på 468 394 kr. Följer vi underhållsplanen nedan ska vi spara 300 000 kr för kommande underhåll. Kvar blir drygt 168 000 kr. Enligt yttre fonden bör vi ha 1 470 000 kr vid slutet av 2016 för kommande underhåll. Nu uppgick den bundna placeringen till 1 900 000 kr och likvidkontot hos HSB uppgick till 698 000 kr vid årests slut. Likviden för yttre fonden är för närvarande god.

För år 2022 finns ett resultatfört underhåll på -934 000 kr. Med den goda likviditeten i den bundna placeringen bör detta inte vara något problem. Ser vi ännu längre fram i underhållsplanen finns ett större underskott 2027, vilket innebär att sparandet bör ökas kommande år.

Avsättning yttre fond inkl index

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ing. saldo	1 273	1474	801	1 113	1 020	1 345	1 566	0	0
Enl. uh-plan	-99	-979	0	-411		-110	-2 838	0	0
Avsättning	300	306	312	318	325	331	338	344	351
Utg. saldo	1 474	801	1 113	1020	1 345	1 566	0	344	695
Resultatfört underhåll							-934		

Planerade åtgärder under 2016

Enligt underhållsplanen är det bara OVK-besiktningen av föreningslokalen som ska utföras under 2016. Under 2017 är det 11 punkter som ska åtgärdas. Det är tänkbart att någon åtgärd flyttas fram till 2016

Förskjutningen av kantplattorna, vid framför allt handikappgången kommer att tas upp vid åtgärds möten under 2016

Syn av lägenheterna och gemensamma utrymmen kommer att göras av besiktningsman 11 och 14 april 2016.

Fläkten i föreningslokalen ska färdigmonteras och ny OVK göras under våren. Styrelsen kommer att granska protokollet över riskbedömningen av fasaderna och vidta de åtgärder som behöver göras för att rätta till eventuella fel.

Möbler i vinterträdgården kommer att bytas ut.

Nytt avtal om trädgårds- och fastighetsskötsel kommer att tecknas innan sommaren 2016.

Avgifter för värme och vatten kommer att höjas 2016. VA SYD har meddelat att avgifter för vatten och avlopp kommer att höjas med ca.4 %. EON meddelade att avgifterna för fjärrvärme ska höjas med 2,1 %. Priset på kallvattenpriset blir 9,98 kr och lägenhetsavgiften blir 988 kr. Styrelsen kommer att ta fram nya avgifter för värme och vatten. Priserna kommer gälla fr.o.m. februari 2016 och kommer på avierna tredje kvartalet 2016. Att det blir fr.o.m. februari beror på att en ny mätperiod startar då.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 954	4 270	4 321	6 717	4 253
Rörelsens kostnader	-3 036	-2 888	-2 195	-1 936	-2 128
Finansiella poster, netto	-1 169	-1 594	-1 768	-1 952	-2 099
Skatter	0	0	0	0	16
Årets resultat	-251	-212	358	2 829	42
Likvida medel & fin. placeringar	2 598	1 986	1 125	2 586	2 192
Skulder till kreditinstitut	54 256	54 406	54 556	56 406	59 556
Fond för yttre underhåll	1 199	973	460	431	267
Balansomslutning	161 508	162 233	162 592	164 193	164 200
Fastighetens taxeringsvärde	102 000	102 000	102 000	89 600	89 600
Soliditet %	66%	66%	66%	65%	63%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 821 357
Årets resultat	-250 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	74 375
Summa till stämmans förfogande	2 344 981

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 344 981
-------------------------	-----------

Resultaträkning	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 953 804	4 269 709
Summa rörelseintäkter		3 953 804	4 269 709
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 451 913	-1 302 953
Övriga externa kostnader	3	-223 469	-218 054
Personalkostnader och arvoden	4	-77 689	-84 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 598	-1 282 598
Summa rörelsekostnader		-3 035 669	-2 887 875
Rörelseresultat		918 135	1 381 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	14 821	16 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 183 707	-1 609 995
Summa finansiella poster		-1 168 886	-1 593 585
Resultat efter finansiella poster		-250 751	-211 751
Resultat före skatt		-250 751	-211 751
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-250 751	-211 751

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	158 632 827	159 915 425
Inventarier , verktyg och installationer	8	4 800	4 800
Summa materiella anläggningstillgångar		158 637 627	159 920 225
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		158 638 127	159 920 725
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 792	1 110
Övriga fordringar	10	698 266	786 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	258 587	325 040
Summa kortfristiga fordringar		969 645	1 112 395
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 900 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 869 645	2 312 395
SUMMA TILLGÅNGAR		161 507 772	162 233 120

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	13	103 205 000	103 205 000
Fond för yttre underhåll		1 198 805	973 180
Summa bundet eget kapital		<u>104 403 805</u>	<u>104 178 180</u>
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		2 595 732	3 033 108
Årets resultat		<u>-250 751</u>	<u>-211 751</u>
Summa fritt eget kapital		2 344 981	2 821 357
Summa eget kapital		106 748 786	106 999 537
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>54 106 204</u>	<u>54 256 044</u>
Summa långfristiga skulder		54 106 204	54 256 044
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	149 840	149 840
Leverantörsskulder		104 960	129 582
Aktuella skatteskulder		65 190	64 316
Övriga skulder	16	16	0
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>332 776</u>	<u>633 801</u>
Summa kortfristiga skulder		652 782	977 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 507 772	162 233 120
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	18	<u>60 269 000</u>	<u>60 269 000</u>
Summa ställda säkerheter		60 269 000	60 269 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	1,1
Tillkommande utgifter	3,33
Inventarier	20,0

Eget kapital

From 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 800 tkr.

Not 1	Nettoomsättning	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Årsavgifter bostäder	3 283 051	3 569 088
	Hyror	128 755	134 119
	Intäkter vatten	102 372	94 423
	Intäkter värme	297 607	267 921
	Intäkter värme/vatten	34 456	190 623
	Överlåtelseavgifter	2 226	5 550
	Pantavgifter	5 335	3 554
	Övrigt	125 557	41 350
	Brutto	3 979 359	4 306 628
	Hyresbortfall	-25 555	-36 919
	Summa	3 953 804	4 269 709
Not 2	Drift- Fastighetskostnader	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Fastighetsskötsel och städning	435 614	374 045
	Löpande underhåll/Reparationer	173 178	185 410
	Periodiskt underhåll	74 375	0
	Uppvärmning	398 947	378 494
	El	87 124	91 307
	Vatten	102 236	100 430
	Sophämtning	62 081	52 827
	Övriga avgifter	85 418	88 189
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 940	32 251
	Summa	1 451 913	1 302 953
	Specificering periodiskt underhåll	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Periodiskt underhåll	74 375	0
		74 375	0
	Spec: Installation av belysning på gård.		
Not 3	Övriga externa kostnader	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Förvaltningskostnader	90 717	91 997
	Revisionskostnader extern	18 625	17 950
	Övriga kostnader	114 127	108 107
	Summa	223 469	218 054
Not 4	Personalkostnader och arvoden	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	52 500	35 000
	Föreningsvald revisor	6 000	4 000
	Valberedning	6 000	4 000
	Vicevärdslöen	0	33 000
	Sociala kostnader	13 189	8 270
	Summa	77 689	84 270

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Ränteintäkter	14 821	16 410
	Summa	14 821	16 410
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 182 701	1 609 719
	Övriga räntekostnader	1 006	276
	Summa	1 183 707	1 609 995
Not 7	Byggnader och mark	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Föreningen äger byggnaden på fastigheten Piggvaren 12 i Malmö. Marken innehas med äganderätt.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	145 202 350	145 202 350
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde värdehöjande åtgärder	193 000	193 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	145 395 350	145 395 350
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 751 575	-2 468 977
	Årets avskrivningar	-1 263 298	-1 263 298
	Årets avskrivningar övriga värdehöjande åtgärder	-19 300	-19 300
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 034 173	-3 751 575
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	18 271 650	18 271 650
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	18 271 650	18 271 650
	Bokfört värde Mark	18 271 650	18 271 650
	Bokfört värde Byggnad	140 361 177	141 643 775
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	158 632 827	159 915 425

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 102 000 000 kr. Värdeår 2007.

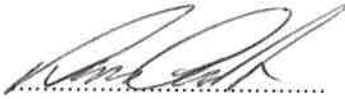
<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	77 000 000	25 000 000	102 000 000
	77 000 000	25 000 000	102 000 000

Not		<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Not 8	Inventarier		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 800	4 800
	Utgående redovisat värde	4 800	4 800
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	Andel i HSB	500	500
	Summa	500	500
Not 10	Övriga fordringar	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	Avräkningskonto HSB Malmö	698 266	785 387
	Skattekonto	0	858
	Summa	698 266	786 245
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	Ränteintäkter	1 593	6 923
	Försäkring	46 972	44 292
	Kabel-TV	6 397	9 237
	Individuell mätning	203 625	261 048
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 540
	Summa	258 587	325 040
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
		Räntesats	Löptid
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	1,18%	141217-150318
			0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	1,08%	141119-150819
			0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	1,17%	141010-150120
			0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	2,17%	140612-150317
			0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	2,17%	140411-150121
			0
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,57%	151216-160316
			200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,65%	151021-160120
			400 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,65%	151021-160120
			200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,57%	151216-160316
			200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,58%	151118-160217
			200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,57%	151216-160316
			200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,58%	151118-160217
			200 000
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	0,65%	151015-160120
			300 000
	Summa		1 900 000
			1 200 000

Not 18 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Uttagna pantbrev i fastighet	60 269 000	60 269 000
Varav obelånade	0	0
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>60 269 000</u>	<u>60 269 000</u>

Malmö 2016-04-04



Anders Carlquist



Allan Aulin



Anna Axtenius



Sven Bergwik



Kristina Frick



Eva Forland



Bodil Hagström



Barbro Mohlin

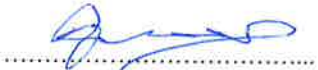
Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-20



Gert Nilsson
Av föreningen vald revisor



Lisa Stensson
EY
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven-Åke Hedlund
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för året 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från EY innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 20/4

2016



Gert Nilsson

Av föreningen vald revisor



Sven-Åke Hedlund

Av föreningen vald revisor



Lisa Stensson

EY

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedningens förslag till förtroendevalda ledamöter i Bfr Piggvaren, inför årsmötet i april 2016

Enligt beslut vid årsmötet 2015 skall styrelsen från och med årsmötet 2016 bestå av endast **fem** medlemmar.

Styrelsen:

Eva Forland, omval 2 år

Kvar i styrelsen ytterligare 1 år:

- Anders Carlquist, ordf.
- Anna Axtenius, sekr.
- Allan Aulin, kassör
- Bodil Hagström, ledamot

Revisorer:

- Sven-Åke Hedlund, omval 1 år
- Ingrid Frankman, nyval 1 år

Valberedningen förklarar sig beredd att ställa upp till omval:

- Eva Malmström
- Britt Jönsson
- Marianne Stalbohm-Stieger, sammankallande

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.